

J/19/2014



# RELATÓRIO E CONTAS DE 2013

FEVEREIRO DE 2014

## ÍNDICE

### CAPITULO I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1. INTRODUÇÃO .....	2
2. ATIVIDADE DESENVOLVIDA .....	3
2.1. GESTÃO URBANÍSTICA .....	3
2.2. REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO .....	4
2.3. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS .....	7
2.4. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS .....	9
3. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA .....	12
3.1. RESULTADOS .....	12
3.2. EMPRÉSTIMO IHRU / BEI .....	13
3.3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS .....	14
4. RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO DE INVESTIMENTOS .....	15
5. PERSPETIVAS .....	16
6. CONCLUSÕES .....	17
7. AGRADECIMENTOS .....	18

### CAPITULO II. CONTAS DE 2013

BALANÇO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2012

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2013

### CAPITULO III. ELEMENTOS COMPLEMENTARES

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

## CAPÍTULO I

# RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## 1. INTRODUÇÃO

O presente “Relatório e Contas” tem como finalidade caracterizar a atividade da Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, S.A. (**Lisboa Ocidental**) durante o exercício económico de 2013, nele se incluindo as peças contabilísticas e demais elementos que, nos termos das normas aplicáveis, devem ser submetidos à apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Lisboa (**CML**) e da Assembleia Geral da Empresa.

De acordo com o artigo 33º dos Estatutos da Lisboa Ocidental, a Empresa deve elaborar, com referência a 31 de dezembro de cada ano, os seguintes documentos, que devem ser enviados à CML até 31 de março do ano seguinte:

- a) Balanço;
- b) Demonstração de Resultados;
- c) Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados;
- d) Demonstração dos Fluxos de Caixa;
- e) Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos;
- f) Relatório do Conselho de Administração e proposta de aplicação de resultados;
- g) Parecer do Fiscal Único.

Assim, este Relatório e Contas de 2013 inclui os seguintes três capítulos:

- Capítulo I – “*Relatório do Conselho de Administração*”, que apresenta, de forma sucinta, os principais factos e acontecimentos que marcaram o ano de 2013, a situação económica e financeira da Empresa, a proposta de aplicação de resultados e as perspetivas para o ano de 2014. No ponto 4 deste capítulo é ainda apresentado o “Relatório sobre a execução anual do plano de investimentos”;
- Capítulo II – “*Contas de 2013*”, constituído pelos elementos contabilísticos que suportam o relatório do Conselho de Administração;
- Capítulo III – “*Elementos Complementares*”, composto pelo Relatório e

Parecer do Fiscal Único (artigos 18º e 33º dos Estatutos) e pela Certificação Legal de Contas.

## 2. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

A Lisboa Ocidental tem como missão “*promover a reabilitação urbana da sua Área de Reabilitação Urbana e criar fatores de atratividade sustentada que a valorizem nos planos social, cultural e económico, através da dinamização e coordenação de iniciativas e de recursos públicos e privados.*”

Com este enquadramento, descrevem-se, nos pontos seguintes e de forma sintética, as atividades desenvolvidas pela Lisboa Ocidental em 2013, agrupadas pelas principais áreas de atuação da Empresa.

### 2.1. GESTÃO URBANÍSTICA

As atividades de controlo prévio desenvolvidas em 2013 obtiveram os seguintes resultados processuais e variações em relação a 2012:

- Processos iniciados (+29%) – 94 DOC, 28 POL, 34 OTR, 21 EDI, 3 AE-EDI e 5 SRU- EDI;
- Processos deferidos (+174%) – 33 DOC, 4 POL, 13 OTR e 6 EDI (+174%);
- Processos arquivados (+124%) – 59 DOC, 12 POL, 7 OTR, 5 EDI e 1 AE-EDI;
- Processos indeferidos (variação não significativa) – 5 DOC e 2 EDI;
- Pedidos iniciados (+15%) – 130;
- Pedidos despachados (+10%) – 131.

Destes dados conclui-se que, em 2013 e face ao ano anterior, se verificou um significativo aumento da atividade de gestão urbanística, visível, nomeadamente, no

aumento de processos entrados, +29%, deferidos, +174% e arquivados, +124%.

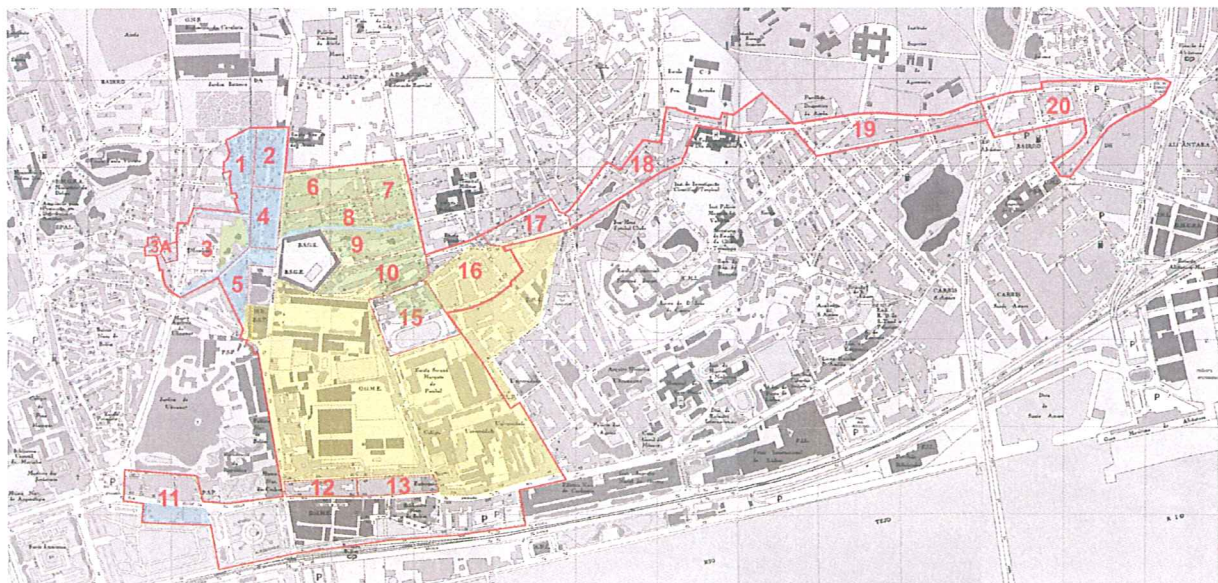
Relativamente ao **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Calçada da Ajuda**, foi operacionalizada a colaboração em parceria com a Direção-Geral do Património Cultural e foi elaborada a Proposta de Plano, que foi objeto de pareceres pelos serviços municipais, considerados na reformulação da Proposta, em curso, que deverá estar concluída no 2º trimestre de 2014.

Relativamente ao **Projeto de Loteamento e Obras de Urbanização da Área Envolvente à Igreja da Memória** este foi concluído e submetido à apreciação dos serviços municipais e da Direção Geral do Património Cultural, prevendo-se que a versão final possa estar concluída no 2º trimestre de 2014.

## 2.2. REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Em 2013, estiveram em curso as empreitadas de reabilitação do espaço público e renovação das infraestruturas localizadas e descritas de seguida.

*Empreitadas de Reabilitação do Espaço Público*



Unidades de Intervenção ——— Plano de Pormenor da Calçada da Ajuda □  
 Empreitadas de reabilitação do espaço público concluídas ■  
 Empreitadas de reabilitação do espaço público em curso em 2013 ■

- Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas da Zona A (Unidades de Intervenção 1, 2, 4, e, 5 – **envolvente do Largo da Paz**) – esta empreitada, iniciada no 1º trimestre de 2012 e concluída no 3º trimestre de 2013, incluiu a reabilitação dos pavimentos, dos passeios e das infraestruturas, a renovação da iluminação pública e o regramento do estacionamento em todas as ruas destas Unidades de Intervenção, na envolvência do Largo da Paz, que será mantido como uma zona de lazer e estadia.

Zona A (envolvente do Largo da Paz) – antes



Zona A (envolvente do Largo da Paz) – depois



- Reabilitação do Espaço Público das Travessas da Memória e Paulo Martins (**extensão da empreitada anterior**) – reabilitação dos pavimentos destas travessas, “portas de entrada” das áreas reabilitadas. A empreitada começou no 3º trimestre de 2013 e acabou no final desse ano.
- Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas da **Travessa da Boa-Hora à Ajuda** – reabilitação integral dos pavimentos, infraestruturas e iluminação pública e regramento do estacionamento desta via, que constitui a principal artéria comercial da Freguesia da Ajuda. A empreitada, que está concluída, decorreu entre o 1º e o 4º trimestre de 2013.

Travessa da Boa-Hora à Ajuda – antes



Travessa da Boa-Hora à Ajuda – depois



- Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas da **Rua Vieira Portuense** (Unidade de Intervenção 11) – reabilitação dos pavimentos, das infraestruturas e da iluminação pública da Rua Vieira Portuense e ruas envolventes, incluindo a requalificação da zona de restauração, lazer e estadia. A obra começou durante o mês de novembro de 2013, com a duração prevista de 3 meses. No entanto, devido aos achados arqueológicos surgidos logo no início da empreitada, a previsão atual é que a obra só se possa concluir em abril de 2014.

Rua Vieira Portuense – antes



Rua Vieira Portuense – em obra



- Durante este ano foi ainda celebrado o contrato da Empreitada para Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas da **Calçada da Ajuda** (28.11.2013). No entanto, que devido a um processo de obtenção de visto do



Tribunal de Contas invulgarmente longo, a consignação e início da empreitada só deverão ocorrer em abril de 2014.

### 2.3. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

Uma vez que a maioria dos edifícios municipais atribuídos à SRU para reabilitação está já em obra, em 2013, apenas esteve em elaboração o projeto de arquitetura (e especialidades) do (Antigo) **Teatro Luis de Camões**, na Calçada da Ajuda (Arq. Graça Dias, Arq. Egas José Viegas), que se prevê que esteja concluído no 1º trimestre de 2014.

E estiveram em curso as empreitadas de reabilitação dos seguintes edifícios:

- **Travessa das Dores, 9-15** (Arq. Gonçalo Byrne) – conclusão prevista para o 2º trimestre de 2014. É de referir que no local da empreitada foram encontrados achados arqueológicos relevantes, que tiveram como consequência o prolongamento da empreitada por mais 7 meses.

*Travessa das Dores – antes*



*Travessa das Dores – obra*



- **Rua Aliança Operária, 124-128, Travessa da Aliança, 3 e Rua Aliança Operária, 130-134** (Arq. João Teixeira) – a concluir no 1º trimestre de 2014.

*Aliança Operária – antes*



*Aliança Operária – depois*



*Aliança Operária – antes*



*Aliança Operária – depois*



- **Escola Básica Alexandre Herculano** (Limite a Edificandi) – a concluir no 3º trimestre de 2014.

*Escola Básica Alexandre Herculano (obra em curso)*



- **Rua da Junqueira, 243 A** (futura sede do Belém Clube) (Arq. José Adrião) – em 2013, foi ainda celebrado o contrato de empreitada para a reabilitação deste edifício, tendo a obra iniciado já em janeiro de 2014, com uma duração prevista de 10 meses.

## 2.4. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Em 2013, estiveram em curso os processos de reabilitação dos seguintes edifícios, que foram adquiridos pela Lisboa Ocidental no âmbito de processos de expropriação:

- **Travessa da Boa-Hora à Ajuda, 25** (Arquiteto Carrilho da Graça) – empreitada em curso, que deverá ser concluída no 3º trimestre de 2014.

*Travessa da Boa-Hora à Ajuda, 25 – antes*



*Travessa da Boa-Hora à Ajuda – obra*



- **Travessa da Memória, 22** (Arquiteto Carrilho da Graça) – empreitada em curso, que deverá ser concluída no 1º trimestre de 2014.

*Travessa da Memória, 22 – antes*



*Travessa da Memória, 22 – depois*



- **Rua da Correnteza, 19** (Arquiteto Humberto Conde) – empreitada em curso, que deverá ser concluída no 3º trimestre de 2014.

*Rua da Correnteza, 19 – antes*



*Rua da Correnteza, 19 – obra*



- **Travessa Paulo Martins, 11-15** (Arquiteto José Adrião) – empreitada em curso que deverá ser concluída no último trimestre de 2014.

Travessa Paulo Martins, 11-15 – antes



Travessa Paulo Martins, 11-15 – obra



- **Travessa da Memória, 14-16** (Arquiteto Gonçalo Byrne) – empreitada em curso que deverá ser concluída no último trimestre de 2014.

Travessa da Memória, 14-16 – antes



Travessa da Memória, 14-16 – obra



- **Rua do Laranjal, 21-23** (Arquiteto José Adrião) – empreitada em curso que deverá ser concluída no último trimestre de 2014.
- **Rua da Aliança Operária, 28-30** (Arquiteto Humberto Conde) – prevê-se que o projeto esteja concluído no 1º trimestre de 2014 e que a empreitada decorra entre o 2º trimestre de 2014 e o 1º trimestre de 2016.

### 3. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

#### 3.1. RESULTADOS

Dada a natureza não comercial da missão e da atividade da Lisboa Ocidental, a quase totalidade dos custos do exercício tem sido financiada, desde a sua constituição, por subsídios à exploração, concedidos pela CML no âmbito dos Contratos-Programa celebrados anualmente, o que permite que a empresa apresente resultados líquidos positivos.

De registar, no entanto, que em 2013 a SRU conseguiu financiar 34% dos seus custos operacionais com rendimentos próprios, o que se deveu ao aumento do valor das taxas urbanísticas cobradas, em resultado do aumento dos pedidos de licenciamento, e da aplicação de sanções contratuais por atrasos nas empreitadas.

Assim, a exploração de 2013 apresenta um resultado líquido positivo de 601 €, que corresponde à diferença entre os rendimentos, no valor de 747.342 €, e os gastos, no valor de 746.741 €. Os gastos dizem respeito, essencialmente, a gastos com o pessoal (480 mil euros), a fornecimentos e serviços externos (126 mil euros) e a juros suportados (81 mil euros). Os rendimentos incluem, no essencial, os subsídios transferidos pela CML ao abrigo dos Contratos-Programa anuais e do Contrato Programa IHRU / BEI (457 mil euros no total, 61% dos rendimentos), as já referidas taxas urbanísticas (62 mil euros, 8% dos rendimentos) e sanções contratuais (163

mil euros, 22% dos rendimentos) e os juros obtidos da aplicação das disponibilidades financeiras de curto prazo (66 mil euros, 9% dos rendimentos).

Os gastos totais da Empresa, face a 2012, registaram uma subida de 19%, passando de 626 para 747 mil euros, o que se explica pelo aumento das suas principais componentes:

- Gastos com o pessoal – mais 88 mil euros (+22%), essencialmente, em resultado da reposição do subsídio de férias em 2013 e aumento das taxas dos encargos com a segurança social e caixa geral de aposentações;
- Fornecimentos e serviços externos – mais 11,4 mil euros (+9,9%), refletindo, no essencial a comissão paga ao IHRU, pela extensão do prazo do contrato de financiamento;
- Juros suportados – mais 14 mil euros (+20,9%), em resultado do aumento do endividamento, para financiar as empreitadas de reabilitação do espaço público e de edifícios, em curso.

### 3.2. EMPRÉSTIMO IHRU / BEI

Todos os investimentos em reabilitação urbana da Lisboa Ocidental (aquisições, projetos, fiscalização e controlo, empreitadas, etc.) são financiados pelo Contrato de Financiamento Sob a Forma de Abertura de Crédito (**Empréstimo IHRU/BEI**) celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). O prazo de utilização deste Empréstimo, que recorre a fundos do Banco Europeu de Investimento e apresenta condições muito favoráveis, foi alargado, em 29.01.2013, até dezembro de 2015, devendo os projetos estar concluídos até dezembro de 2016.

Relembra-se que as obrigações emergentes do Empréstimo IHRU/BEI são suportadas pela CML, através do Contrato Programa IHRU/BEI celebrado para o efeito e que este empréstimo se destina a reabilitar “património municipal” – espaço público e edifícios.

Assim, o procedimento de alargamento do prazo do contrato de financiamento só foi concluído em 26.06.2013, data do visto do Tribunal de Contas ao necessário Aditamento ao referido Contrato Programa IHRU/BEI e a partir da qual foi possível a SRU receber o 3º Pedido de Desembolso, que já havia sido solicitado em 29.04.2013.

Na contabilização desta operação mantiveram-se as seguintes principais premissas, acordadas com o Fiscal Único e com os Serviços Financeiros da CML:

- As despesas de reabilitação do espaço público e dos edifícios municipais são contabilizadas em contas do ativo fixo em “obras e construções em propriedade alheia”;
- No momento de cada desembolso e de cada pagamento de juros, estes valores são registados como valores a receber da CML no ativo e em variações no capital próprio;
- As transferências financeiras da CML para pagamento de juros são contabilizadas como subsídios à exploração;
- Os valores finais da reabilitação dos ativos serão transferidos para a CML no momento da extinção da Lisboa Ocidental.

O terceiro desembolso, no valor de 5,7 milhões de euros e na modalidade de taxa variável com revisão a 4 anos, tem a margem fixa de 1%.

### **3.3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

Nos termos do artigo 30º dos Estatutos, propõe-se a aprovação da seguinte aplicação do Resultado Líquido do exercício económico de 2013, no valor de 601,26€ (seiscentos e um euros e vinte e seis cêntimos):

- 60,13 € (10%) para constituição de Reserva Legal;
- 541,13 € (90%) para Resultados Transitados.



#### 4. RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO DE INVESTIMENTOS

Na tabela seguinte são apresentados os desvios entre valores previsionais e reais verificados no Plano de Investimentos de 2013. Refere-se que foram consideradas como de "Investimento" todas as despesas relacionadas com as atividades de reabilitação urbana e não relacionadas com o funcionamento corrente da Empresa.

##### PLANO DE INVESTIMENTOS DE 2013

Unidade: Euros

	ACUMULADO		
	PREVISÃO	REAL	DESVIO
	(1)	(2)	(3) = (2) - (1)
<b>DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>0</b>	<b>47.052</b>	<b>47.052</b>
<b>PLANO DE PORMENOR</b>	<b>233.500</b>	<b>0</b>	<b>-233.500</b>
<b>REABILITAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>3.603.180</b>	<b>1.126.696</b>	<b>-2.476.484</b>
<b>OBRA</b>	<b>3.362.854</b>	<b>998.031</b>	<b>-2.364.823</b>
<b>PROJETOS</b>	<b>10.881</b>	<b>50.691</b>	<b>39.809</b>
<b>GESTÃO, COORDENAÇÃO E FISCALIZAÇÃO</b>	<b>57.864</b>	<b>30.392</b>	<b>-27.472</b>
<b>OUTROS E DIVERSOS E IMPREVISTOS</b>	<b>171.580</b>	<b>47.582</b>	<b>-123.998</b>
<b>REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS MUNICIPAIS</b>	<b>3.467.676</b>	<b>885.580</b>	<b>-2.582.096</b>
<b>REALOJAMENTOS TEMPORÁRIOS / INDEMNIZAÇÕES</b>	<b>45.300</b>	<b>39.300</b>	<b>-6.000</b>
<b>OBRA</b>	<b>3.031.451</b>	<b>770.059</b>	<b>-2.261.392</b>
<b>PROJETOS</b>	<b>43.262</b>	<b>55.082</b>	<b>11.820</b>
<b>GESTÃO, COORDENAÇÃO E FISCALIZAÇÃO</b>	<b>141.829</b>	<b>19.490</b>	<b>-122.339</b>
<b>OUTROS E DIVERSOS E IMPREVISTOS</b>	<b>205.833</b>	<b>1.648</b>	<b>-204.185</b>
<b>REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS</b>	<b>1.555.866</b>	<b>415.194</b>	<b>-1.140.672</b>
<b>AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÕES</b>	<b>283.491</b>	<b>-751</b>	<b>-284.242</b>
<b>REALOJAMENTOS TEMPORÁRIOS / INDEMNIZAÇÕES</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>-6.000</b>
<b>OBRA</b>	<b>1.013.099</b>	<b>371.140</b>	<b>-641.959</b>
<b>PROJETOS</b>	<b>130.234</b>	<b>14.918</b>	<b>-115.316</b>
<b>GESTÃO, COORDENAÇÃO E FISCALIZAÇÃO</b>	<b>50.083</b>	<b>20.727</b>	<b>-29.356</b>
<b>OUTROS E DIVERSOS E IMPREVISTOS</b>	<b>72.959</b>	<b>9.160</b>	<b>-63.799</b>
<b>OUTRAS ATIVIDADES DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8.860.221</b>	<b>2.474.521</b>	<b>-6.385.700</b>

Os principais desvios verificados são explicados pelos seguintes factos:

- Atrasos no lançamento das empreitadas em consequência da não disponibilização de fundos pelo IHRU durante a conclusão do processo de alargamento do prazo do empréstimo;
- Atraso na empreitada em curso de reabilitação do edifício municipal na Travessa das Dores. A empreitada foi suspensa na sequência de achados arqueológicos durante mais de 7 meses;
- Atraso na empreitada em curso de reabilitação do edifício da Escola Alexandre Herculano (EB 19). A empreitada foi suspensa para reformulação do projeto de estruturas, que se encontravam em muito pior estado de conservação do que o previsto na fase de elaboração do projeto;
- Atraso no início da empreitada de reabilitação da Rua Vieira Portuense por ter sido solicitado pelos comerciantes e aceite pela Lisboa Ocidental que a empreitada só começasse em outubro de 2013;
- Atraso na elaboração e aprovação de alguns projetos.

## 5. PERSPETIVAS

As atividades a desenvolver pela Lisboa Ocidental foram detalhadamente apresentadas e desenvolvidas no Plano de 2014 da Empresa, no entanto, resumem-se de seguida as principais:

- Gestão Urbanística da Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente, dando cumprimento aos prazos dos procedimentos de controlo prévio definidos na Lei;
- Promover a reabilitação da Unidade de Intervenção 3 – Memória, que integra o Monumento Nacional da Igreja da Memória, continuando a elaboração do Loteamento Municipal;
- Concluir o “Plano de Pormenor da Calçada da Ajuda” em conjunto com os serviços municipais;

- Concluir as empreitadas de reabilitação de Espaço Público e de renovação das infraestruturas em curso;
- Iniciar as empreitadas de reabilitação de Espaço Público e de renovação das infraestruturas, conforme previsto no Plano da Empresa, nomeadamente as empreitadas de reabilitação da Calçada da Ajuda, da envolvente do acesso ao Jardim Tropical de Belém e da Rua do Embaixador;
- Concluir a reabilitação dos imóveis municipais localizados nas Área de Reabilitação Urbana da Empresa;
- Iniciar a obra de reabilitação do Teatro Luis de Camões;
- Concluir a reabilitação dos edifícios expropriados, ou adquiridos no âmbito de processos de expropriação;
- Continuar a incentivar e promover a reabilitação dos edifícios pelos seus proprietários.

## 6. CONCLUSÃO

Para concluir atualizam-se os seguintes dados acumulados, que refletem os resultados da atividade da Lisboa Ocidental na sua Área de Reabilitação Urbana:

- Até ao final de 2013, foram reabilitados 217 edifícios (+43 do que em 2012), 27 edifícios estão em obra, estando em curso processos de controlo prévio relativos a mais 73 edifícios;
- No total, estas operações implicam a reabilitação de 317 edifícios, com cerca de 154.614 m<sup>2</sup>, e um investimento estimado superior a 32,2 milhões de euros;
- A Lisboa Ocidental cumpre os prazos de controlo prévio definidos na Lei;
- Está concluída ou em curso a reabilitação e renovação das infraestruturas de cerca de 61.300 m<sup>2</sup> de espaço público;
- Foi concluído o Parque Público de Estacionamento Provisório da Memória,

com 93 lugares de estacionamento gratuitos;

- Foi concluído o Parque Público de Estacionamento Provisório das Salésias, com 115 lugares de estacionamento gratuitos.

## 7. AGRADECIMENTOS

Finalmente o Conselho de Administração deseja agradecer a todas as pessoas e entidades que conosco colaboraram e muito contribuíram para o desempenho da Empresa, em especial aos Órgãos Municipais e Juntas de Freguesia da Ajuda, Alcântara e Belém, aos Serviços da Câmara Municipal de Lisboa, pela colaboração, confiança e apoio, e aos trabalhadores da Empresa pelo profissionalismo e dedicação demonstrados.

Lisboa, 25 de fevereiro de 2014

O Conselho de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Teresa do Passo".

*Teresa do Passo*  
Presidente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jorge Catarino Tavares".

*Jorge Catarino Tavares*  
Vogal

# CAPÍTULO II

## CONTAS DE 2013

**BALANÇO** (31 DE DEZEMBRO DE 2013)

Unidade: €

RUBRICAS	NOTAS	31-12-2013	31-12-2012
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NÃO CORRENTE</b>			
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	8	7.183.587,35	5.190.740,87
PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO		0,00	0,00
GOODWILL		0,00	0,00
ACTIVOS INTANGÍVEIS	7	236,65	645,92
ACTIVOS BIOLÓGICOS		0,00	0,00
PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - MÉTODO DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL		0,00	0,00
PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - OUTROS MÉTODOS		0,00	0,00
ACCIONISTAS/SÓCIOS		0,00	0,00
OUTROS ACTIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
ACTIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS		0,00	0,00
		<b>7.183.824,00</b>	<b>5.191.386,79</b>
<b>ACTIVO CORRENTE</b>			
INVENTÁRIOS	19	928.625,11	521.987,19
ACTIVOS BIOLÓGICOS		0,00	0,00
CLIENTES		0,00	0,00
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES		0,00	0,00
ESTADOS E OUTROS ENTES PÚBLICOS		4.675,66	41.600,54
ACCIONISTAS/SÓCIOS		10.759.460,54	5.010.414,45
OUTRAS CONTAS A RECEBER		169.666,09	16.331,71
DIFERIMENTOS		52.112,97	100.387,15
ACTIVOS FINANCEIROS DETIDOS PARA NEGOCIAÇÃO		0,00	0,00
OUTROS ACTIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
ACTIVOS NÃO CORRENTES DETIDOS PARA VENDA		0,00	0,00
CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS		4.260.349,43	962.033,06
		<b>16.174.889,80</b>	<b>6.652.754,10</b>
<b>TOTAL DO ACTIVO .....</b>		<b>23.358.713,80</b>	<b>11.844.140,89</b>

**BALANÇO** (31 DE DEZEMBRO DE 2013) (CONTINUAÇÃO)

Unidade: €

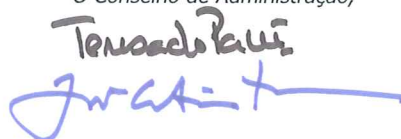
RUBRICAS	NOTAS	31-12-2013	31-12-2012
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>			
CAPITAL REALIZADO		2.000.000,00	2.000.000,00
ACÇÕES (QUOTAS) PRÓPRIAS		0,00	0,00
OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO		0,00	0,00
PRÉMIOS DE EMISSÃO		0,00	0,00
RESERVAS LEGAIS		6.113,68	6.078,05
OUTRAS RESERVAS		0,00	0,00
RESULTADOS TRANSITADOS		-1.053.411,36	-1.053.732,06
AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
EXCEDENTES DE REVALORIZAÇÃO		0,00	0,00
OUTRAS VARIAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO		10.801.709,09	5.130.122,45
		11.754.411,41	6.082.468,44
RESULTADOS LÍQUIDOS		601,26	356,33
INTERESSES MINORITÁRIOS		0,00	0,00
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO .....</b>		<b>11.755.012,67</b>	<b>6.082.824,77</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE</b>			
PROVISÕES		0,00	0,00
FINANCIAMENTOS OBTIDOS	11	10.702.500,00	5.000.000,00
RESPONSABILIDADES POR BENEFÍCIOS PÓS-EMPREGO		0,00	0,00
PASSIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS		0,00	0,00
OUTRAS CONTAS A PAGAR		0,00	0,00
		10.702.500,00	5.000.000,00
<b>PASSIVO CORRENTE</b>			
FORNECEDORES		436.694,92	299.516,75
ADIANTAMENTOS DE CLIENTES		0,00	0,00
ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS		14.873,08	12.628,62
ACCIONISTAS/SÓCIOS		107,15	106,35
FINANCIAMENTOS OBTIDOS		0,00	0,00
OUTRAS CONTAS A PAGAR		274.525,98	153.064,40
DIFERIMENTOS		175.000,00	296.000,00
PASSIVOS FINANCEIROS DETIDOS PARA NEGOCIAÇÃO		0,00	0,00
OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
PASSIVOS NÃO CORRENTES DETIDOS PARA VENDA		0,00	0,00
		901.201,13	761.316,12
<b>TOTAL DO PASSIVO .....</b>		<b>11.603.701,13</b>	<b>5.761.316,12</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO .....</b>		<b>23.358.713,80</b>	<b>11.844.140,89</b>

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),



Relatório e Contas de 2013

O Conselho de Administração,



**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS (31 DE DEZEMBRO DE 2013)**

Unidade: €

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	31-12-2013	31-12-2012
VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS		61.468,86	29.793,23
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	23	457.306,36	454.279,72
GANHOS/PERDAS IMPUTADOS DE SUBSIDIÁRIAS, ASSOCIADAS E EMPREENDIM CONJUNTOS		0,00	0,00
VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO		0,00	0,00
TRABALHOS PARA A PRÓPRIA ENTIDADE		0,00	0,00
CUSTOS DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS		0,00	0,00
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		126.104,20	114.677,92
GASTOS COM O PESSOAL		480.527,66	392.215,74
IMPARIDADE DE INVENTÁRIOS (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
IMPARIDADE DE DÍVIDAS A RECEBER (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
PROVISÕES (AUMENTOS/REDUÇÕES)		0,00	0,00
IMPARIDADE DE INVESTIMENTOS NÃO DEPRECIÁVEIS/AMORTIZAÇÕES (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
AUMENTOS/REDUÇÕES DE JUSTO VALOR		0,00	0,00
OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS		162.503,71	35.173,06
OUTROS GASTOS E PERDAS		2.573,45	2.478,34
<b>RESULTADO ANTES DE DEPRECIações, GASTOS DE FINANCIAMENTOS E IMPOSTOS</b>		<b>72.073,62</b>	<b>9.874,01</b>
GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIação E DE AMORTIZAÇÃO		49.878,02	44.759,25
IMPARIDADE DE INVESTIMENTOS DEPRECIÁVEIS/AMORTIZÁVEIS (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
<b>RESULTADO OPERACIONAL (ANTES DE GASTOS DE FINANCIAMENTO E IMPOSTOS)</b>		<b>22.195,60</b>	<b>-34.885,24</b>
JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS		66.062,62	106.729,31
JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS		81.130,75	67.103,24
<b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>		<b>7.127,47</b>	<b>4.740,83</b>
IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERÍODO		6.526,21	4.384,50
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>601,26</b>	<b>356,33</b>

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),



O Conselho de Administração,







LISBOA OCIDENTAL, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, S.A.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

EXERCÍCIO DE 2013

CONTAS ELABORADAS SEGUNDO O SISTEMA DE NORMALIZAÇÃO CONTABILÍSTICA

Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho

## 1. Identificação da Entidade

- 1.1. Designação da Entidade: Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A.
- 1.2. Sede: Rua da Correnteza, 9, 1400-077 Lisboa
- 1.3. Natureza da atividade: Sociedade de Reabilitação Urbana regulada pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).
- 1.4. Designação da empresa-mãe: Câmara Municipal de Lisboa
- 1.5. Sede da empresa-mãe: Paços do Concelho, Praça do Município, Lisboa

## 2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

- 2.1. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o sistema de normalização contabilística (**SNC**) – Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.
- 2.2. Não aplicável
- 2.3. Não aplicável
- 2.4. Não aplicável

## 3. Principais políticas contabilísticas

3.1. As bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras são o custo histórico.

### 3.2 Outras políticas contabilísticas relevantes

Os subsídios a receber da CML, destinados a fazer face ao cumprimento das obrigações emergentes do contrato de financiamento celebrado com o IHRU, são reconhecidos em contas a receber por contrapartida de variações do capital próprio, pelo valor da amortização de capital e em subsídios à exploração, pelo pagamento de juros.

#### 4. Fluxos de caixa

4.1. Não existem saldos significativos de caixa e seus equivalentes que estejam indisponíveis para uso.

4.2. Desagregação dos valores inscritos em caixa e depósitos bancários: Caixa 138,54€, Depósitos bancários 4.260.210,89€.

#### 6. Partes relacionadas

6.1. A Lisboa Ocidental – SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M, S.A. é uma pessoa coletiva de direito público, com natureza empresarial, sob a forma de entidade empresarial local, dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial e o seu capital é detido a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa.

#### 6.2 Remunerações do pessoal chave da gestão

Total de remunerações:

a) Conselho de Administração: 61.968,59€;

b) Fiscal Único: 4.723,20€.

#### 7. Ativos Intangíveis

Encontram-se contabilizados em ativos intangíveis, aplicações informáticas (114.474,62€) e despesas de propriedade industrial – registo do nome e logótipo da empresa (220,12€). Dos primeiros, encontra-se por depreciar e amortizar a quantia de 236,65 €, os segundos estão totalmente depreciados.

Não houveram ativos intangíveis gerados internamente e as taxas de amortização praticadas foram as estabelecidas pelo Decreto-Lei 2/90, de 12 de janeiro, coincidentes com as do Decreto Regulamentar nº 25/2009, de 14 de setembro.

#### 8. Ativos Fixos Tangíveis

8.1. Os ativos fixos tangíveis foram valorizados ao preço de custo, o método de depreciação utilizado foi o das taxas constantes e as taxas de amortização praticadas foram as estabelecidas pelo Decreto-Lei 2/90, de 12 de janeiro, coincidentes com as do Decreto Regulamentar nº 25/2009, de 14 de setembro. Não existem ativos fixos tangíveis detidos para venda.

Ativos Fixos Tangíveis – Valores Brutos

Unidade: €

	Início Período	Aquisições	Revalorizações	Alienações Abates	Final Período
Terrenos e recursos naturais	59.060,57	0	0	0	59.060,57
Edifícios e outras construções	375.501,70	0	0	0	375.501,70
Equipamento de transporte		19.632,27	0	0	19.632,27
Equipamento administrativo	120.405,68	1.955,70	0	5.024,30	117.337,08
	554.967,95	21.587,97	0,00	5.024,30	571.531,62

Ativos Fixos Tangíveis – Reintegrações e Amortizações - Valores Brutos

Unidade: €

	Início Período	Reinteg período	Correções	Final Período
Terrenos e recursos naturais	0	0	0	0,00
Edifícios e outras construções	220.910,21	37.532,17	0	258.442,38
Equipamento de transporte	0,00	4.908,07	0	4.908,07
Equipamento administrativo	114.792,89	4.323,49	4.359,30	114.757,08
	335.703,10	46.763,73	4.359,30	378.107,53

Ativos Fixos Tangíveis – Valores Líquidos

Unidade: €

	Valores brutos	Reintegrações Acumuladas	Valores líquidos
Terrenos e recursos naturais	59.060,57	0	59.060,57
Edifícios e outras construções	375.501,70	258.442,38	117.059,32
Equipamento de transporte	19.632,27	4.908,07	14.724,20
Equipamento administrativo	117.337,08	114.757,08	2.580,00
	571.531,62	378.107,53	193.424,09

8.2. Não existem restrições de titularidade de ativos fixos tangíveis dados como garantia de passivos.

11. Custos dos empréstimos obtidos

A Lisboa Ocidental recebeu, em 2010, o primeiro desembolso, no valor de 2,5 milhões de euros, à taxa variável com a margem fixa até ao final do empréstimo de 0,674%, do Contrato de Financiamento celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, em 08.09.2009, para financiar, na Zona de intervenção da Lisboa Ocidental: A renovação das infraestruturas e a reabilitação dos espaços públicos; A reabilitação de Edifícios Municipais e de Edifícios a Expropriar destinados ao mercado de arrendamento.

Sobre este desembolso realizaram-se, em 2013, 4 pagamentos trimestrais de juros, nos valores de

5.237,22€, 5.724,86€, 5.580,07€ e 5.674,86€, respetivamente.

Recebeu ainda, em julho de 2011, o segundo desembolso, no valor de 2,5 milhões de euros, à taxa variável com margem fixa de 0,470% com revisão a 4 anos, do mesmo contrato de financiamento. Sobre este segundo desembolso, realizaram-se 4 pagamentos trimestrais de juros, nos valores de 3.990,56€, 4.393,19€, 4.290,90€ e 4.385,69€ respetivamente.

Finalmente recebeu em 17 de junho de 2013, o terceiro desembolso, no valor de 5.702.500,00 euros à taxa variável com margem fixa de 1% com revisão a quatro anos, tendo sido realizados 2 pagamentos trimestrais de juros, nos valores de 20.180,51€ e 20.396,73€, respetivamente.

#### 19. Inventários

Encontra-se contabilizada em inventários a quantia de 927.522,21€ correspondente a gastos com expropriação e aquisição de 5 edifícios destinados a reabilitação e posterior venda.

#### 20. Investimentos em curso

##### Ativos Fixos Tangíveis em Curso

Unidade: €

	Início Período	Aquisições	Final Período
Obras em propriedade alheia			
Espaço Público	3.861.173,18	1.126.695,74	4.987.868,92
Edifícios municipais	681.569,76	885.579,51	1.567.149,27
Edifícios ocupados para reabilitar	426.589,13	8.555,92	435.145,05
	4.969.332,07	2.020.831,17	6.990.163,24

#### 23. Subsídios e apoios da Câmara Municipal de Lisboa

Os montantes existentes em 31 de dezembro de 2013 referentes a subsídios e apoios da Câmara Municipal de Lisboa são os seguintes:

Unidade: €

	01.01.2013	Resultados	31.12.2013	Contas Utilizadas
Contrato programa 2006 (subsídio ao investimento)	130.122,45	30.913,36	99.209,09	593 – Subsídios
Contrato programa 2011 (subsídio à atividade)	36.000,00	36.000,00	0,00	28 – Diferimentos
Contrato programa 2012 (subsídio à atividade)	260.000,00	260.000,00	0,00	28 – Diferimentos
Contrato programa 2013 (subsídio à atividade)	260.000,00	85.000,00	175.000,00	28 – Diferimentos
Contrato programa para financiar despesa IHRU/BEI	10.414,45	76.306,36	56.960,54	2687 Acionistas / Sócios

#### 24. Ações Judiciais

Decorre no Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa uma ação administrativa comum interposta pela XIX – Construções, Projetos e Gestão, Lda., relativa a pedido de reposição do equilíbrio financeiro do contrato da Empreitada de Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas das Zonas B e D. A consequência financeira desta ação, cuja audiência preliminar está marcada para o próximo dia 12 de março, é indeterminável, sendo a mesma considerada de risco moderado.

#### 31. Outras Informações

##### Outros Rendimentos e Ganhos

	2012	2013
Alienações de ativos fixos tangíveis	305,00	225,00
Rendas de propriedades	2.827,16	4.765,36
Imputação de subsídios ao investimento	30.913,36	30.913,36
Reembolsos de despesas	1.127,54	876,29
Excesso de estimativa para impostos		62,67
Ganhos com penalizações contratuais		125.661,03
	35.173,06	162.503,71

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA** (31 DE DEZEMBRO DE 2013)

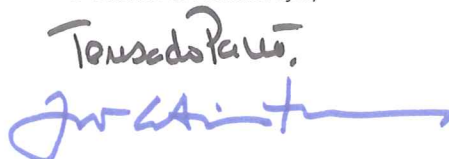
Unidade: €

	31-12-2013		31-12-2012	
<b>FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES OPERACIONAIS - MÉTODO DIRECTO</b>				
RECEBIMENTOS DE CLIENTES	61.468,86		29.793,23	
PAGAMENTOS A FORNECEDORES	-2.233.707,09		-138.487,54	
PAGAMENTOS AO PESSOAL	-223.720,41	-2.395.958,64	-364.815,22	-473.509,53
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES....				
PAGAMENTO / RECEBIMENTO DO IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO	-36.782,23		-25.421,86	
OUTROS RECEBIMENTOS / PAGAMENTOS	-90.119,01	-126.901,24	-151.249,22	-176.671,08
<b>FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES OPERACIONAIS [1] ....</b>		<b>-2.522.859,88</b>		<b>-650.180,61</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>				
<b>PAGAMENTOS RESPEITANTES A:</b>				
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	19.632,27		-1.834.478,91	
ACTIVOS INTANGÍVEIS				
INVESTIMENTOS FINANCEIROS				
OUTROS ACTIVOS		19.632,27		-1.834.478,91
<b>RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:</b>				
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	0,00		100,00	
ACTIVOS INTANGÍVEIS				
INVESTIMENTOS FINANCEIROS				
OUTROS ACTIVOS	0,00		0,00	
SUBSÍDIOS AO INVESTIMENTO				
JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES	7.477,53		97.344,04	
DIVIDENDOS	0,00	7.477,53	0,00	97.444,04
<b>FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO [2] ....</b>		<b>27.109,80</b>		<b>-1.737.034,87</b>
<b>FLUXOS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>				
<b>RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:</b>				
FINANCIAMENTOS OBTIDOS	5.702.500,00		0,00	
REALIZAÇÕES DE CAPITAL E DE OUTROS INST DE CAPITAL PRÓPRIO	10.414,45		356.821,39	
COBERTURA DE PREJUÍZOS				
DOAÇÕES				
OUTRAS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO		5.712.914,45		356.821,39
<b>PAGAMENTOS RESPEITANTES A:</b>				
FINANCIAMENTOS OBTIDOS	79.854,58		70.279,72	
JUROS E GASTOS SIMILARES	1.297,42		1.247,12	
DIVIDENDOS				
REDUÇÕES DE CAPITAL E DE OUTROS INST DE CAPITAL PRÓPRIO				
OUTRAS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO		81.152,00		71.526,84
<b>FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO [3] ....</b>		<b>5.794.066,45</b>		<b>428.348,23</b>
<b>VARIAÇÕES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES [4]=[1]+[2]+[3]</b>		<b>3.298.316,37</b>		<b>-1.958.867,25</b>
EFEITO DAS DIFERENÇAS DE CÂMBIO				
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	962.033,06		2.920.900,31	
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	4.260.349,43		962.033,06	

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),



O Conselho de Administração,



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

Unidade: €

DESCRIÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE											TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	
	ACÇÕES (QUOTAS) PRÓPRIAS	OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÉMIOS DE EMISSÃO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSFERIDOS	AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS	EXCEDENTES DE REVALORIZ	OUTRAS VARIACÕES DO CAPITAL PRÓPRIO	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	TOTAL		INTERESSES MINORITÁRIOS
6	2.000.000,00	0,00	0,00	6.049,34	0,00	-1.053.980,45	0,00	0,00	5.161.035,61	287,10	6.113.381,80	0,00	6.113.381,80
ALTERAÇÕES NO PERÍODO													
PRIMEIRA ADOÇÃO DE NOVO REFERENCIAL CONTABILÍSTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIFERENÇAS DE CONVERSÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REALIZ EXCEDENTE DE REVALORIZ ACTIVOS FIXOS TANG E INTANG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXCED REVALORIZ ACTIVOS FIXOS TANG E INTANG E RESPEC VAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AJUSTAMENTOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUTRAS ALTERAÇÕES RECONHECIDAS NO CAPITAL PRÓPRIO	0,00	0,00	0,00	28,71	0,00	258,39	0,00	0,00	-30.913,36	-287,10	-30.913,36	0,00	-30.913,36
2	0,00	0,00	0,00	28,71	0,00	258,39	0,00	0,00	-30.913,36	-287,10	-30.913,36	0,00	-30.913,36
3										356,33	356,33	0,00	356,33
4=2+3										69,23	-30.557,03	0,00	-30.557,03
OPERAÇÃO COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO													
REALIZAÇÕES DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REALIZAÇÕES DE PRÉMIOS DE EMISSÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISTRIBUIÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENTRADAS PARA COBERTURA DE PERDAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUTRAS OPERAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5													
6=1+2+3+5	2.000.000,00	0,00	0,00	6.078,05	0,00	-1.053.732,06	0,00	0,00	5.130.122,45	356,33	6.082.824,77	0,00	6.082.824,77



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Unidade: €

DESCRIÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE											TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	
	CAPITAL REALIZADO	ACÇÕES (QUOTAS) PRÓPRIAS	OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÉMIOS DE EMISSÃO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSFERIDOS	AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS	EXCEDENTES DE REVALORIZ	OUTRAS VARIAÇÕES DO CAPITAL PRÓPRIO	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		TOTAL
6	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.078,05	0,00	-1.053.732,06	0,00	5.130.122,45	356,33	6.082.824,77	0,00	6.082.824,77
ALTERAÇÕES NO PERÍODO													
PRIMEIRA ADOÇÃO DE NOVO REFERENCIAL CONTABILÍSTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIFERENÇAS DE CONVERSÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REALIZ EXCEDENTE DE REVALORIZ ACTIVOS FIXOS TANG E INTANG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXCED REVALORIZ ACTIVOS FIXOS TANG E INTANG E RESPEC VAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AJUSTAMENTOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUTRAS ALTERAÇÕES RECONHECIDAS NO CAPITAL PRÓPRIO	0,00	0,00	0,00	0,00	35,63	0,00	320,70	0,00	5.671.586,64	-356,33	5.671.586,64	0,00	5.671.586,64
7	0,00	0,00	0,00	0,00	35,63	0,00	320,70	0,00	5.671.586,64	-356,33	5.671.586,64	0,00	5.671.586,64
8													
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO										601,26	601,26	0,00	601,26
9=7+8										244,93	5.672.187,90	0,00	5.672.187,90
9=7+8													
OPERAC COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO													
REALIZAÇÕES DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REALIZAÇÕES DE PRÉMIOS DE EMISSÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISTRIBUIÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENTRADAS PARA COBERTURA DE PERDAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUTRAS OPERAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6+7+8+10	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.113,68	0,00	-1.053.411,36	0,00	10.801.709,09	601,26	11.755.012,67	0,00	11.755.012,67

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),

*Luís Miguel Rodrigues*

O Conselho de Administração,

*Tenreiro de Paiva,*  
*Jurca*



## CAPÍTULO III

### ELEMENTOS COMPLEMENTARES

**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**  
**Exercício de 2013**

Exmos. Senhores,

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos trazer ao vosso conhecimento as conclusões do trabalho que desenvolvemos ao longo do exercício e emitir o nosso parecer sobre o relatório, proposta de aplicação de resultados e demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.** relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2013.
2. No desempenho das nossas funções, acompanhamos com regularidade, a gestão da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M.,S.A.**, quer através da análise dos respetivos documentos quer através de reuniões sempre que tal foi considerado necessário.
3. Do nosso ponto de vista, as demonstrações financeiras, bem como o respetivo relatório do Conselho de Administração e proposta de aplicação de resultados satisfazem as disposições legais e estatutárias e refletem a situação da empresa e o que de mais relevante se passou no exercício objeto de apreciação.
4. Enquanto Revisores Oficiais de Contas emitimos o documento de Certificação Legal de Contas sem reservas e sem ênfases, com data de 26 de fevereiro de 2014, que fica a fazer parte integrante deste relatório para os devidos efeitos legais.
5. Nas condições atrás indicadas, o Fiscal Único é do **PARECER** e propõe que:
  - (a) Seja aprovado o relatório apresentado pelo Conselho de Administração;
  - (b) Sejam aprovadas as demonstrações financeiras compostas pelo Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração dos Fluxos de Caixa e respetivos anexos.



(c) Seja igualmente aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

6. Finalmente, o Fiscal Único agradece ao Conselho de Administração e aos Serviços da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.** a forma como facultaram a informação e prestaram os esclarecimentos solicitados para o bom desempenho do nosso trabalho.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2014

**O FISCAL ÚNICO**

**SANTOS PINHO & ASSOCIADOS, SROC, Lda. (SROC n.º 196)**

**Representada por**

**Carlos Santos Pinho (ROC n.º 1186)**

  
\_\_\_\_\_  
(Carlos Santos Pinho)

**SANTOS PINHO  
& ASSOCIADOS – SROC, Lda.**  
NIPC : 507 274 687  
Rua Castilho n.º 39 - 10.ª A  
Edifício Castil 1250 - 068 Lisboa

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS Exercício de 2013

### INTRODUÇÃO

1. Examinamos as demonstrações financeiras da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M. S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2013, (que evidencia um total de 23.358.713,80 €uros e um total de capital próprio de 11.755.012,67 €uros, incluindo um resultado líquido positivo de 601,26 €uros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos.

### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;



- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

## OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira de **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.** em 31 de Dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.


Lisboa, 26 de fevereiro de 2014

**SANTOS PINHO & ASSOCIADOS, SROC, Lda. (SROC n.º 196)**

**Representada por**

**Carlos Santos Pinho (ROC n.º 1186)**

(Carlos Santos Pinho)

  
**SANTOS PINHO**  
**& ASSOCIADOS - SROC, LDA**  
NIPC : 507 274 687  
Rua Castilho n.º 39 - 10.º A  
1250-068 Lisboa